

VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
VILLEFRANCHE SUR SAONE, Département du Rhône

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
VILLEFRANCHE SUR SAONE, Département du Rhône, a
tranché en l'audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE
SUR SAONE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits
immobiliers suivants :

***A BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS (69220) - 23 Rue
Georges Brassens,***

Cadastré :

***Section 211 AL n°666 – 23 rue Georges Brassens – pour 00ha
00a 78ca***

***Section 211 AL n°693 – 670 route de Beaujeu – pour 00ha
00a 46ca***

Total surface : 00ha 01a 24ca

***Une maison mitoyenne élevée sur rez-de-chaussée et un
étage d'une superficie de 99m², portant le numéro
cinquante-quatre (54) du lotissement dénommé LE
DOMAINE DE BEAUVAL., comprenant :***

***Au rez-de-chaussée : entrée, salon avec cuisine ouverte, salle
de bains, WC, garage individuel de 9,5m², terrasse***

Au 1^{er} étage : palier, 4 chambres, salle de bains, WC

***Et le 1/11èmes indivis de la parcelle à usage de voirie et
d'espaces verts, portant le numéro soixante-trois (63) du
lotissement dénommé LE DOMAINE DE BEAUVAL.***

Cadastré :

***Section 211 AL n°681 – 23 rue Georges Brassens – pour 00ha
00a 07ca***

*Section 211 AL n°683 – 670 route de Beaujeu – pour 00ha
08a 24ca
Section 211 AL n°696 – 670 route de Beaujeu – pour 00ha
06a 08ca
Total surface : 00ha 14a 39ca*

PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

A l'encontre de



Aux requêtes, poursuites et diligences de

La **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, Entreprise régie par le Code des Assurances, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 235 996 002,00 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE (92) sous le numéro 382.506.079 (SIRET 38250607900054), dont le siège social est 16 rue Hoche - Tour Kupka B - 92800 PUTEAUX, représentée par le Président de son Conseil d'Administration domicilié es qualité audit siège,

Ayant pour Avocat Maître Michel DESILETS, Avocat associé de la SCP INTERBARREAUX DESILETS ROBBE ROQUEL, Avocat associé au barreau de VILLEFRANCHE SUR SAONE, y demeurant 223 rue Charles Germain à 69658 VILLEFRANCHE SUR SAONE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente

Et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric ALLÉAUME Avocat associé de la SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLÉAUME JOUSSEMET, Avocats Associés au Barreau de LYON, y demeurant 1 rue de la République 69001 LYON tel : 04.78.28.59.17 fax : 04.72.00.05.90.

Suivant commandement du ministère de la SELARL JURIKALIS, commissaire de justice à VILLEFRANCHE SUR SAONE, y demeurant 194 rue Charles Germain – CS 30030 – 69651 VILLEFRANCHE SUR SAONE CEDEX, en date des 28 juin 2022 et 1^{er} juillet 2022.

En vertu et pour l'exécution de :

Un **jugement** réputé contradictoire et en premier ressort **rendu par le Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE SUR SAONE le 06.05.2021**, signifié à parties les 25 et 26.05.2021, à ce jour définitif selon certificat de non-appel en date du 02.07.2021.

Ledit jugement garanti par une **inscription d'hypothèque judiciaire** définitive publiée au Service de la Publicité Foncière de VILLEFRANCHE SUR SAONE le 03.08.2021 Volume 2021 V n°2549 **se substituant à une hypothèque judiciaire provisoire** publiée au Service de la Publicité Foncière de VILLEFRANCHE SUR SAONE le 12.06.2020 Volume 2020 V n°1564.

Pour avoir paiement de la somme de :

- Principal :.....	167 718,72 €
- PRET TAUX ZERO	
- condamnation en principal.....	40 643,84 €
- intérêts capitalisés du 17.06.2020	
au 17.06.2022 (taux légal du 17.06.2020 au	
26.05.2021 et taux légal majoré du 27.05.2021	
au 17.06.2021).....	2 475,23 €
- PRET PH PRIMOLIS 2 PHASES	
- condamnation en principal.....	115 696,01 €
- intérêts capitalisés au taux	
de 3,15% du 17.06.2020 au 17.06.2022.....	7 403,64 €
- Article 700.....	1 500,00 €
- Intérêts échus sur article 700.....	119,41 €
- au taux légal du 06.05.2021	
au 26.07.2021.....	10,56 €
- au taux légal majoré du 27.07.2021	
au 17.06.2022.....	108,85 €
- Frais :.....	5 185,62 €
- Dépens du Tribunal Judiciaire	
de VILLEFRANCHE SUR SAONE.....	370,26 €
- débours et émoluments hypothèque	
judiciaire provisoire.....	3 325,36 €
- Débours et émoluments hypothèque	
judiciaire définitive.....	1 490,00 €

Total au 17.06.2022	173 023,75 €
Outre intérêts au taux légal majoré sur 43 119,07 € capitalisables	
au 17.06 de chaque année	
Outre intérêts au taux de 3,15% sur 123 099,65 € capitalisables au	
17.06 de chaque année	

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de **Avocat associé de la SCP INTERBARREAUX DESILETS ROBBE ROQUEL, Avocat associé au barreau de VILLEFRANCHE SUR SAONE**, y demeurant 223 rue Charles Germain à 69658 VILLEFRANCHE SUR SAONE, pour la Société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS avec élection de domicile en son cabinet.
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du

preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

- 10) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de VILLEFRANCHE SUR SAONE siégeant Palais de Justice, 350 Boulevard Gambetta, 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE ;
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON le 19 août 2022, Volume 2022 6904P01 S 00029.

Le 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON a délivré le 03 juin 2022 un état hypothécaire hors formalité et le 22 août 2022, l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)

De même et par exploit en date du 10 octobre 2022 délivré par la SELARL JURIKALIS, commissaires de justice à VILLEFRANCHE SUR SAONE, la Société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait délivrer à

[REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE SUR SAONE pour le mardi 22 novembre 2022 à 13 heures 30.

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

95 000,00 €

QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
--

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE SUR SAONE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

A BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS (69220) - 23 Rue Georges Brassens,

- Un plateau à aménager avec terrasse, d'une surface de 124 m².***

Portant le numéro cinquante-quatre (54) du lotissement dénommé LE DOMAINE DE BEAUVAL.

Cadastré :

- Section 211 AL n°666 – 23 rue Georges Brassens – pour 00ha 00a 78ca***
- Section 211 AL n°693 – 670 route de Beaujeu – pour 00ha 00a 46ca***

Total surface : 00ha 01a 24ca

- Et le 1/11èmes indivis de la parcelle à usage de voirie et d'espaces verts :***

Portant le numéro soixante-trois (63) du lotissement dénommé LE DOMAINE DE BEAUVAL.

Cadastré :

- Section 211 AL n°681 – 23 rue Georges Brassens – pour 00ha 00a 07ca***
- Section 211 AL n°683 – 670 route de Beaujeu – pour 00ha 08a 24ca***
- Section 211 AL n°696 – 670 route de Beaujeu – pour 00ha 06a 08ca***

Total surface : 00ha 14a 39ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 12 juillet 2022, la SELARL JURIKALIS, commissaires de justice à VILLEFRANCHE SUR SAONE, y demeurant 194 rue Charles Germain, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale et du plan cadastral délivrés par le Centre des Impôts Foncier du Rhône sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Plus de 5 ans.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] ensuite de l'acquisition qu'ils en ont faite de la société LE DOMAINE DE BEAUVAL (RCS BOURG EN BRESSE 534 321 955), aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard SARRAU, Notaire Associé à JULIENAS, en date du 26.06.2015 publié au bureau du Service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 21.07.2015 volume 2015P n°3799.

Antérieure

Selon acte reçu par Maître Bernard SARRAU, Notaire Associé à JULIENAS, en date du 26.06.2015 publié au bureau du Service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 21.07.2015 volume 2015P n°3799, ci-après retranscrit :

«

I- En ce qui concerne les parcelles AL666- 693 et 696

Lesdits biens et droits immobiliers présentement saisis appartenait précédemment à la société dénommée LE DOMAINE DE BEAUVAL (RCS 534 321 955) pour les avoir acquis de [REDACTED] né le 13.03.1950 à SAINT-LAGER (69220) et de son épouse [REDACTED] née le 08.04.1951 à KAMINA (CONGO), suivant acte reçu par Maître MORIZOT, Notaire à BELLEVILLE, le 15.11.2011, publié au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE SUR SAONE le 25.11.2011 Volume 2011P numéro 7341

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers appartenait précédemment à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, au nom et pour le compte de leur communauté, avec plus grande étendue, de [REDACTED] née à WASHINGTON DC (USA), le 04.09.1962, veuve de [REDACTED], suivant acte reçu par Maître MORIZOT, Notaire à BELLEVILLE, le 17 décembre 1993 publié au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, le 04.01.1994, volume 1994P, numéro 17.

Originellement,

L'immeuble, objet des présentes, appartenait à [REDACTED] par suite des faits et actes suivants :

1/- Acquisition par [REDACTED]

Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le 29 novembre 1991, [REDACTED], ci-après nommé et domicilié, et [REDACTED], son épouse, comparante aux présentes, ont acquis l'immeuble objet des présentes, de, savoir :

- [REDACTED], société civile au capital de 771.000,00 francs, ayant son siège à SAINT JEAN D'ARDIERES (Rhône), lieu de Beauval, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône), sous le n°D 343 687 745,

- [REDACTED], né à Beaujeu (Rhône), le 5 juin 1929 ;

- [REDACTED], né à BELLEVILLE (Rhône), le 5 octobre 1952 ;

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de VILLE-FRANCHE, le 29 janvier 1992, volume 1992P, numéro 443.

Ledit acte susvisé a fait l'objet d'un acte rectificatif dressé par le notaire soussigné, le 27 janvier 1992, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de VILLEFRANCHE (Rhône), le 12 février 1992, volume 1992P, n°444.

2°/ Décès de [REDACTED] :

[REDACTED], en son vivant, cuisinier, époux de [REDACTED], comparante aux présentes, avec laquelle il demeurait à LYON (5ème Ardt.), 7 rue Octavio Mey, né à BELLEVILLE (Rhône), le 27 octobre 1960, est décédé à LYON (2ème Ardt.), où il se trouvait momentanément, le 17 mai 1993, laissant son épouse survivante susnommée, comme habile à se dire et porter héritière des biens dépendant de la succession de son défunt époux, en vertu de l'article 765 du Code Civil.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans deux actes de notoriété dressé par le notaire soussigné, les 15 septembre 1993 et dans l'attestation de propriété reçue par ledit Notaire 17 décembre 1993.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure telle qu'elle résulte de l'acte de vente par le [REDACTED]

au profit de [REDACTED]

[REDACTED] reçu par Me MORIZOT, notaire soussigné, le 29 novembre 1991, est ici après littéralement rapportée :

« L'immeuble objet de la présente appartient aux vendeurs par suite des faits et actes ci-après relatés :

10) Les parcelles cadastrées section AL n°s 106 — 107 — 108 et partie de la parcelle 232 (ex lot n° DEUX de l'état descriptif de division sus-relaté) :

Ces parcelles appartenait conjointement et indivisément à [REDACTED] tous deux sus-nommés, par suite des faits et actes suivants :

1°/ Aux termes d'un acte reçu par Me MORIN, notaire à BELLEVILLE, le 29 juin 1967, [REDACTED], son épouse, demeurant ensemble à SAINT JEAN D'ARDIERES lieu de Beauval, ont fait donation conjointe et indivise à raison de moitié chacun, à leurs deux enfants et seuls présomptifs héritiers, donataires pour la même quotité, savoir :

[REDACTED], demeurant à SAINT JEAN D'ARDIERES « La Gare », Et Monsieur Georges Régis DURAND, sus-nommé,

Des biens immeubles leur appartenant tant à titre de propres que dépendant de leur communauté.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions notamment le service d'une rente viagère, au profit et sur la tête des donateurs, réserve de droit de retour et interdiction d'aliéner d'hypothéquer ou de vendre les biens donnés sans l'accord écrit des donateurs.

Etant précisé que [REDACTED] et son épouse sont décédés depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE le 9 septembre 1967 volume 1960 n° 2.

2°/ Aux termes d'un acte reçu par Me MORIN, sus-nommé, le 29 juin 1967, Monsieur [REDACTED] a fait donation entre vifs à [REDACTED] son épouse, de la moitié des parts et portions lui appartenant dans les biens objet de la donation par [REDACTED]. Ces derniers étant intervenus audit acte pour donner leur consentement à ladite donation.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE le 9 septembre 1967 volume 1960 n° 4.

30/ Suivant acte reçu par Me MORIN, le 29 juin 1967,

[REDACTED] son épouse, demeurant ensemble à SAINT JEAN D'ARDIERES, lieudit « La Gare », d'une part,

. et [REDACTED] ci-dessus nommés, d'autre part, ONT PROCÉDE entre eux, au PARTAGE des biens indivis entre eux, en vertu des donations sus-visées.

Ce partage a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et sans soulte de part ni d'autre.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLE-FRANCHE le 9 septembre 1967 volume 1960 n° 5.

40/ Aux termes d'un acte reçu par Me MORIN, sus-nommé, le 28 décembre 1987, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE le 23 mars 1988 volume 5110 n° 3, Il a été constitué entre [REDACTED]

[REDACTED], d'autre part, tous deux sus-nommés,

Un groupement Foncier Agricole, sous forme de société civile, dénommé « [REDACTED] » dont le siège est à SAINT JEAN D'ARDIERES, lieu de Beauval, au capital de 777.100 francs, divisé en 7771 parts d'intérêts de CENT FRANCS chacune.

Aux termes de cet acte, il a notamment été établi un état descriptif de division, portant sur une parcelle sise à SAINT JEAN D'ARDIERES, cadastrée : section AL n° 232 « Beauval » pour 5ha 33a 15ca,

Ladite parcelle a été divisée en deux lots, savoir :

LOT UN : comprenant la partie de terrain en nature de terre, d'une contenance de 5ha 18a 16ca, apporté par [REDACTED], en jouissance audite G.F.A.

LOT DEUX : comprenant les bâtiments à usage de poulailler industriel et hangar, pour une contenance de 14a 99ca, conservée par [REDACTED]

5°/Décès de [REDACTED]

[REDACTED], en son vivant sans profession, demeurant à SAINT JEAN p RQUIERES (Rhône) lieudit «

Beauval », épouse de [REDACTED], est décédée à MACON (Saône et Loire) le 18 juin 1988, en laissant pour recueillir sa succession:

- [REDACTED], son époux, sus-nommé, vendeur aux présentes, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat reçu par Me MERCIER, alors notaire à BELLEVILLE (Rhône) le 15 novembre 1951, et usufruitier légal du quart des biens composant sa succession, en vertu des dispositions de l'article 767 du Code civil.

-Et pour seul héritier, son fils unique, [REDACTED], vendeur aux présentes, Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Me DORMOY, notaire associé du notaire soussigné, le 10 octobre 1989. L'attestation de propriété ensuite de ce décès a été dressée par ledit Me DORMOY, le 10 octobre 1989. Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de VILLEFRANCHE (Rhône), le 6 décembre 1989, volume 5377 n° 44.

II°) Partie de la parcelle cadastrée section AL n° 232 (ex lot n° UN de l'état descriptif sus-visé) :
Ladite parcelle appartient en jouissance au [REDACTED], ainsi qu'il est dit au paragraphe 4 de l'origine qui précède.

II – En ce qui concerne la parcelle AL 681

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le **BIEN** appartient au **LOTISSEUR** pour avoir été acquis du [REDACTED] groupement foncier agricole dont le siège est à TAPONAS (69220) Villeneuve, identifié au SIREN sous le numéro 343687745 et immatriculée au RCS de VILLE-FRANCHE-TARARE,

Suivant acte reçu par Maître MORIZOT Notaire à BELLEVILLE, le 15 novembre 2011. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé au moyen notamment d'un prêt consenti par CIC LYONNAISE DE BANQUE aux termes d'un acte reçu par Me MORIZOT, notaire à BELLEVILLE, le 15 novembre 2011.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage. Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLE-FRANCHE-SUR-SAONE, le 2 décembre 2011, volume 2011P n° 7509.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit BIEN appartenait au [REDACTED] par suite de l'apport en nature qui a été fait, avec plus grande étendue, par [REDACTED] lors de la constitution du groupement.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE le 23 mars 1988 volume 5110 n° 3.

Antérieurement,

Les parcelles, alors cadastrées section AL n° 109 et 228 appartenaient à concurrence de la moitié chacun à

par suite des faits et actes suivants:

1- Aux termes d'un acte reçu par Me MORIN, notaire à BELLEVILLE, le 29 juin 1967, son épouse, demeurant à SAINT JEAN D'ARDIERES lieu de Beauval, ont fait donation conjointe et indivises à raison de moitié chacun, à leurs deux enfants et seuls présomptifs héritiers, donataires pour la même quotité, savoir:

. demeurant à SAINT JEAN D'ARDIERES lieu de la gare,

demeurant à SAINT JEAN D'ARDIERES lieu de Beauval,

Des biens immeubles leur appartenant tant à titre de propres que comme acquêts de communauté en vertu de leur contrat de mariage reçu par Me DUGELAY, notaire à BELLEVILLE le 13 mars 1926.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et conditions notamment le service d'une rente viagère, au profit et sur la tête des donateurs, réserve de droit de retour et interdiction d'aliéner d'hypothéquer ou de vendre les biens donnés sans l'accord écrit des donateurs. Etant précisé que est décédé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE le 9 septembre 1967 volume 1960 n° 2.

2-Aux termes d'un acte reçu par Me MORIN, notaire à BELLEVILLE, le 29 juin 1967, a fait donation entre vifs à son épouse, de la moitié des parts et portions lui appartenant dans les biens objet de la donation par précitée.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE le 9 septembre 1967 volume 1960 n° 4.

3-Aux termes d'un acte reçu par Me MORIN, notaire à BELLEVILLE, le 29 juin 1967, Monsieur et

, ont procédé entre eux, au partage des biens indivis entre eux, en vertu des donations sus-visées.

Ce partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE le 9 septembre 1967 volume 1960 n° 5.

III – En ce qui concerne la parcelle AL 683 :

Le **BIEN** appartient au **LOTISSEUR** pour avoir été acquis de la [REDACTED] dont le siège est à FLEURIE (69820) Côte des Labourons, identifié au SIREN sous le numéro 489271221 et immatriculée au RCS de VILLEFRANCHE-TARARE,

Suivant acte reçu par Maître MORIZOT Notaire à BELLEVILLE, le 28 octobre 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, le 25 novembre 2011 volume 2011P n° 7336.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Le **BIEN** appartenait à la [REDACTED], par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte reçu par Maître MORIZOT, Notaire à BELLEVILLE le 29 juillet 2010, [REDACTED],

conducteur de car, et [REDACTED] famille d'accueil, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-LAGER (69220), Bel Air,

Nés savoir:

[REDACTED] à SAINT-LAGER (69220) le 13 mars 1950,

[REDACTED] à KAMINA (CONGO) le 8 avril 1951,

Moyennant le prix principal de CINQ CENT QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENT

CINQUANTE EUROS (541.350,00 EUR), payé savoir: Comptant et quittancé en l'acte à concurrence de 300.000 €,

A terme à concurrence de 241.350 €, intégralement versé à ce jour. Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, le 8 octobre 2010 volume 2010P, numéro 5801.

Antérieurement,

Ledit BIEN dépendait de la communauté de biens réduite aux acquêts existant entre [REDACTED]

[REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble, au nom et pour le compte de leur communauté, de [REDACTED]

[REDACTED], née à WASHINGTON DC (USA), le 4 septembre 1962, veuve de [REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître MORIZOT Notaire à BELLEVILLE, le 17 décembre 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, avec d'autres biens, de un million francs (1.000.000,00 frs).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de VILLE-FRANCHE-SUR-SAONE, le 4 janvier 1994, volume 1994P, numéro 17.

Originellement, l'immeuble, objet des présentes, appartenait à [REDACTED], ainsi qu'il est dit au paragraphe I – de l'origine de propriété sus-énoncée. (Il est ici précisé qu'aux termes de cet acte, la parcelle cadastrée section AL n° 232 pour 5ha 33a 1 5ca, a été divisée en AL 356 et 357). »

D - SYNDIC

Tel qu'il résulte du procès-verbal descriptif établi le 12 juillet 2022, le commissaire de justice n'a pas « *pu obtenir d'informations concernant l'ASL et sa gestion* ».

(Cf. procès-verbal descriptif)

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

F- SERVITUDES

Comme indiqué dans l'état hypothécaire sur formalités du 22 août 2022, il résulte :

Selon acte reçu de Maître MORIZOT, Notaire à BELLEVILLE, le 07.04.2006 publié le 12.05.2006, ci-après retranscrit :

« Description n°3 de la formalité 6904P06 2006P3174 : *DIVERSES SERVITUDES SUR SU JEAN D'ARDIERES*

-servitude de passage et de tréfonds sur AL 564, 566 (fonds servant) au profit AL 106, 107, 356, 475 (fonds dominant)

-servitude de tréfonds sur AL 541, 542, 543, 544, 545 (fonds servant) au profit de AL 218, 235, 236, 237, 238 (fonds dominant)

-servitude de tréfonds sur AL 546, 552 (fonds servant) au profit de AL 231 (fonds dominant)

-servitude de tréfonds sur AL 523 (fonds servant) au profit de AL 534 (fonds dominant)

-servitude de tréfonds sur AL 525, 526, 528 (fonds servant) au profit AL 566 (fonds dominant)

- servitude de tréfonds sur AL 546 (fonds servant) au profit AL 552 (fonds dominant)

servitude de tréfonds sur AL 550 (fonds servant) au profit AL 555, 556 (fonds dominant)

servitude de tréfonds sur AL 556 (fonds servant) au profit AL 555 (fonds dominant) »

Selon acte reçu de Maître SARRAU, Notaire à JULIENAS le 14.06.2013 publié le 29.07.2013 ci-après retranscrit :

« *Disposition n°4 de la formalité 6904P06 2013P4225 : Servitudes Sur la commune de SAINT-JEAN-D'ARDIERES :*

-servitudes de passage de canalisation souterraine des eaux pluviales :

Fonds dominant : AL 664 et 695. Fonds servant : AL 665 et AL 694

Fonds dominant : AL 665 et 694. Fonds servant : AL 666 et AL 693

Fonds dominant : AL 665 et 694, AL 666 et 693, AL 668 et 691. Fonds servant : AL 667 et 692

Fonds dominant :AL 668 et 691. Fonds servant :AL 669 et 690

Fonds dominant : AL 668 et 691, AL 669 et 690, AL 671 et 688. Fonds servant : AL 670 et 689

Fonds dominant : AL 672 et 687, AL 674-685 et 684. Fonds servant : AL 673 et 686

Par acte du 04.12.2013, correction de formalité de la formalité initiale du 29.07.2013 Sages 6904P06 Vol 2013P n°4225 :

Disposition n°3 de la formalité 6904P06 2013D11779 : Servitudes Sur la commune de SAINT-JEAN-D'ARDIERES :

-servitudes de passage de canalisation souterraine des eaux pluviales :

Fonds dominant : AL 664 et 695. Fonds servant : AL 665 et AL 694

Fonds dominant : AL 665 et 694. Fonds servant : AL 666 et AL 693

Fonds dominant : AL 665 et 694, AL 666 et 693, AL 668 et 691. Fonds servant : AL 667 et 692

Fonds dominant :AL 668 et 691. Fonds servant :AL 669 et 690

Fonds dominant : AL 668 et 691, AL 669 et 690, AL 671 et 688. Fonds servant : AL 670 et 689

Fonds dominant : AL 672 et 687, AL 674-685 et 684. Fonds servant : AL 673 et 686 »

Tel qu'indiqué dans l'acte reçu par Maître SARRAU, Notaire associé à JULIENAS, le 26.06.2015 publié le 21.07.2015, ci-après retranscrit :

« ***servitude de passage de canalisations***

Fonds dominant :

LOT 52 : AL 664 et 695

Fonds servant :

LOT 53 : AL 665 et 694

Fonds dominant :

LOT 53 : AL 665 et 694

Fonds servant :

LOT 54 : AL 666 et 693

Fonds dominant :

LOT 53 : AL 665 et 694

LOT 54 : AL 666 et 693

LOT 56 : AL 668 et 394

Fonds servant :
LOT 55 : AL 667 et 692

Fonds dominant :
LOT 56 : AL 668 et 691

Fonds servant :
LOT 57 : AL 669 et 690

Fonds dominant :
LOT 56 : AL 668 et 691
LOT 57 : AL 669 et 690
LOT 59 : AL 671 et 688

Fonds servant :
LOT 58 : AL 670 et 689

Fonds dominant :
LOT 60 : AL 672 et 687
LOT 62 : AL 674 – 685 et 684

Fonds servant :
LOT 61 : AL 673 et 686

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des Eaux pluviales, côté terrasse au Sud.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai. »

(Cf États hypothécaires sur formalité ci-annexé)

G - SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par JURITEC, la surface habitable est de 99,00m², outre 9,5m² de garage.

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique ainsi que la fiche de renseignements relatifs au raccordement de l'assainissement établie par la mairie de BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS le 11 juillet 2022.

(Cf. dossier de diagnostic technique et fiche de renseignements sur le raccordement de la mairie en date du 11.07.2022 ci-annexés)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par [REDACTED]

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- S.A.F.E.R.
- Locataires fermiers
- Locataires dans immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- Etc.....

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – État de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Prémption et droits assimilés

Les droits de prémption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation

des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit

d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du

créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – Vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 – Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**Ainsi fait et dressé par Me Michel DESILETS
Avocat poursuivant**

A VILLEFRANCHE SUR SAONE

le

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etat hypothécaire hors formalité et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

ANNEXES

DOCUMENTAIRES

- 1. Matrice**
- 2. Plan cadastral**
- 3. Diagnostics**
- 4. Fiche de renseignements sur le raccordement à l'assainissement de la mairie de BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS en date du 11.07.2022**